

Danmark

Prognose – Ny rentestigning varsler større prisfald på boligmarkedet

26. september 2022

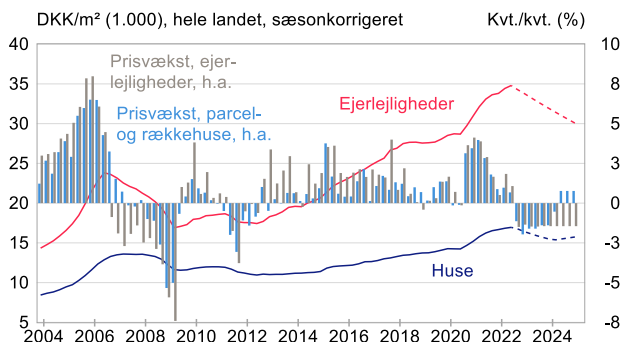
Markedsføringsmateriale

Seniorøkonom Asbjørn Klein, akl@nykredit.dk, 44 55 11 37

Boligøkonom Mira Lie Nielsen, mirn@nykredit.dk, 44 55 25 50

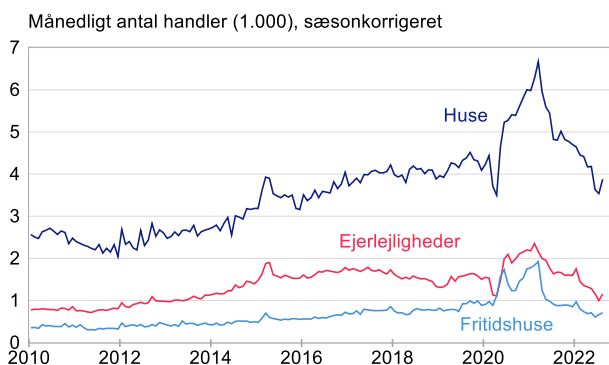
- Højere renter og inflation er begyndt at give boligprisfald på både huse og ejerlejligheder
- Hårdest ramt er ejerlejlighedsmarkedet- forude venter også boligskatter
- For huse er det området i og omkring København, der er mest presset

Faldende priser i det kommende halvandet år



Kilde: Macrobond, Finans Danmark, Nykredit Markets

Antallet af bolighandler daler



Kilde: Macrobond, Boligsiden, Nykredit Markets

Boligmarkedet taber for alvor pusten

Boligmarkedet er nu for alvor kommet under pres. I løbet af 2022 har vi set en opbremsning på boligmarkedet, hvor handelsaktiviteten er gået fra rekordhøj i løbet af 2021 til at ligge på et niveau over sommeren, som vi ikke har set siden 2016 for huse, mens vi skal helt tilbage til 2013/14 for at finde en periode, hvor der blev solgt ligeså få ejerlejligheder. Opbremsningen har langt hen ad vejen kun ramt aktiviteten, mens vi faktisk fortsat så prisstigninger i første halvår af 2022. Det er dog fortid nu, og over sommermånederne er priserne på huse og ejerlejligheder begyndt at falde. Det er startskuddet på den vending på markedet, som formentlig kommer til at være den nye virkelighed, som danskerne nu skal vænne sig til efter nogle år med heftig gang i boligmarkedet.

Det er ingen overraskelse, at vi nu ser prisfald på boliger – både huse og ejerlejligheder. Siden årets begyndelse er renterne steget betydeligt. Da vi trådte ind i 2022 lå realkreditrenten på et 30 årigt lån med afdrag på 1,5%, mens der i skrivende stund skal stå 5% på lånetilbuddet. Over sommeren så vi godt nok et rentefald, men det var en kort fornøjelse, da renterne returnerede til et højt niveau igen i august. På samme tid har vi set inflation tæt på 9%, hvilket er et niveau, som ikke er set siden begyndelsen af 1980'erne. Høj inflation udhuler danskerens købekraft betydeligt, da lønningerne indtil videre ikke har fulgt med. Især er det energipriser, der står for de absolut største prisstigninger, hvilket gør det dyrere at eje og bo i sin bolig. Alt dette er med til at presse boligmarkedet, da danskere med boligdrømme simpelthen ikke har samme gode kort på hånden, som de havde for blot et år siden.

Alt i alt medfører det, at vi forventer fortsatte prisfald over de kommende kvartaler, og da den seneste udvikling ikke just har været præget af positive nyheder – tværtimod – så nedjusterer vi også prognosen i forhold til den seneste.

Boligbyrden er øget markant i år

I løbet af 2022 har de stigende renter (og til dels også de fortsat stigende boligpriser) som nævnt gjort det væsentligt dyrere at være boligkøber, og det viser sig i boligbyrden, der er steget betydeligt. Faktisk ligger niveauet i 3. kvartal 2022 over det historiske gennemsnit for både huse og ejerlejligheder. Det er især i områderne i og omkring København, hvor husene er blevet relativt dyre med en tilhørende høj boligbyrde, og det er derfor også her, vi forventer de største priskorrekationer.

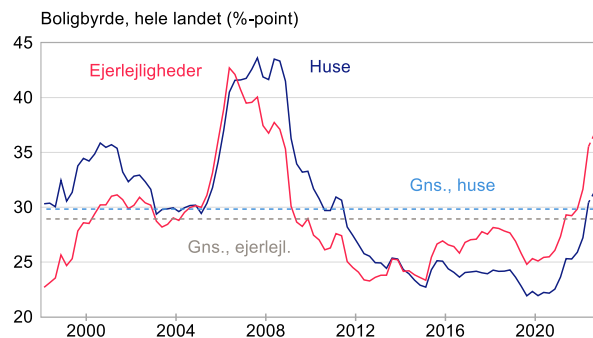
Det er svært at gætte på, hvor boligbyrden faktisk skal ligge. I årene fra ca. 2012 til 2019 lå niveauet relativt stabilt for huse et godt stykke under det historiske gennemsnit, men det er ikke givet, at vi skal derned igen. Boligkøberne kommer nok til at strække sig noget. Et 4,4% prisfald på landsplan får boligbyrden for huse til at falde til det historiske gennemsnit, mens der skal 17,2% til, før vi når niveauet fra slutningen af sidste år. For ejerlejligheder skal der henholdsvis 17,8% og 20,3% for at nå det samme, hvilket – sammen med et mere normaliseret udbud – er med til at danne vores forventning om, at ejerlejlighedsmarkedet bliver ramt hårdere end markedet for huse.

Vi forventer, at huspriserne fortsætter med at falde det kommende halvandet år, og samlet ser vi ind i et fald fra top til bund på 9,3%, mens København og områderne omkring står til fald på op til 15% i samme periode. På ejerlejlighedsmarkedet forventer vi prisfald på 9,7% over det kommende halvandet år. I modsætning til huspriserne, så vil prisfaldene på ejerlejligheder fortsætte herefter som følge af de kommende boligskatter, der overordnet påvirker lejligheder negativt, mens husene stiger i værdi.

Energipriser rammer hele landet

De kraftige stigninger i energipriserne betyder, at danskerne står over for nogle markante regninger, når vinteren rammer. Markedsprisen på el har i gennemsnit ligget 544% højere i 2022 end de gennemsnitlige priser i perioden 2015-2020, mens de i august 2022 lå næsten 1.200% højere. På samme måde er gaspriser i 2022 gennemsnitligt 711% højere end de foregående år, mens august lå hele 1.350% højere. På et år kan en familie med gasfyr og et nogenlunde gennemsnitligt hus og forbrug se frem til en stigning i gasforbruget på 33.500 kr., og 12.700 kr. ekstra til el, hvis priserne for august bliver det nye normale. Det er markante beløb, der trykker danskernes budgetter og derfor også deres betalingsevne ved boligkøb, hvilket er med til at presse boligpriserne ekstra ned sammen med de højere renter. Da elpriserne også har taget et hop opad, er det altså noget, der rammer alle boliger – ikke blot dem med gasfyr, selvom disse fortsat rammes hårdest. Dermed påvirker energipriserne boligmarkedet negativt i hele landet – ikke blot de dyre områder.

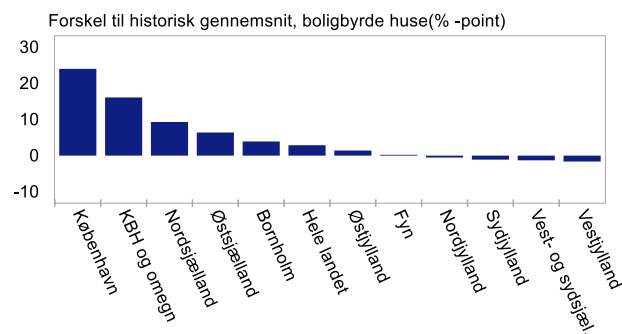
Boligbyrden er steget meget markant



Note: De stiplede linjer indikerer, at udregningen er foretaget på basis af ufuldstændige data tilgængelige ultimo midt september 2022.

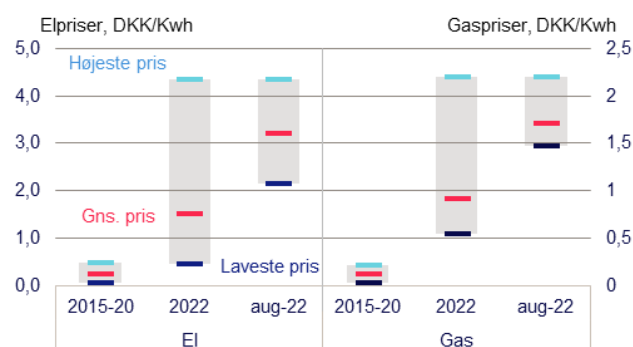
Kilde: Macrobond, Nykredit Markets

Stor forskel i boligbyrden blandt landsdelene



Kilde: Macrobond, Nykredit Markets, Danmarks Statistik, Finans Danmark, Dansk Arbejdsgiverforening, Nationalbanken

Energipriser med store stigninger og udsving i 2022



Kilde: Macrobond

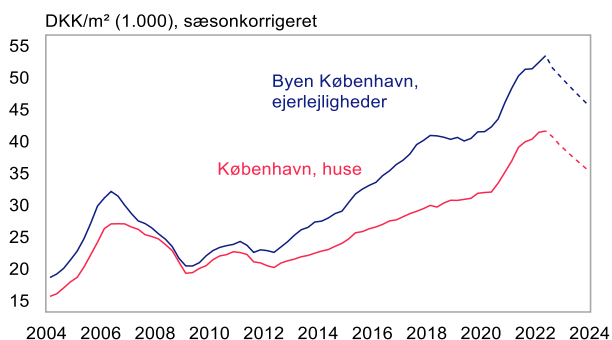
Regional boligprisprognose

Prisvækst (%), årgennemsnit	Seneste kvartal (DKK/m ²)	2020	2021	2022	2023	2024	2011-2021, 2022-2024,	
							gns. pr. år	gns. pr. år
Hele landet, parcel- og række-huse	17.000	4,2	11,8	2,7	-5,6	-1,5	2,9	-1,6
Byen København	47.900	6,3	19,8	3,2	-9,3	-4,3	6,2	-3,6
Københavns omegn	39.400	6,5	16,9	5,1	-9,0	-4,3	4,9	-2,9
Nordsjælland	29.100	5,1	16,8	4,0	-8,2	-3,2	3,8	-2,6
Østsjælland	25.100	3,9	13,7	2,4	-6,9	-2,3	3,8	-2,3
Vest- og Sydsjælland	11.300	3,8	11,2	3,4	-5,0	-0,6	1,3	-0,8
Bornholm	10.400	7,7	26,2	5,5	-3,7	-1,4	2,8	0,1
Fyn	12.700	1,7	8,8	2,5	-4,8	-0,4	1,7	-0,9
Syddjælland	10.800	2,5	6,6	2,6	-3,7	0,0	1,2	-0,4
Østjylland	17.000	4,6	9,0	1,0	-6,1	-2,8	2,4	-2,7
Vestjylland	9.600	2,6	5,1	1,3	-3,7	0,1	1,1	-0,8
Nordjylland	9.800	2,8	4,6	-2,9	-3,3	0,0	1,6	-2,1
Hele landet, ejerlejligheder	34.800	5,6	12,4	3,5	-5,1	-5,7	5,5	-2,5
Byen København	53.500	6,6	16,1	3,2	-8,4	-6,5	7,2	-4,0
Aarhus kommune	37.700	6,0	11,0	0,3	-5,7	-5,1	4,5	-3,5
Odense kommune	24.300	4,8	4,3	0,8	-3,4	-3,3	4,6	-2,0
Aalborg kommune	20.800	0,3	3,9	1,1	-3,0	-3,0	4,1	-1,6
Hele landet, fritidshuse	20.900	8,7	19,1	3,0	-3,8	-2,2	2,2	-1,0

Anm.: Sæsonkorrigerede boligpriser pr. m². Seneste kvartal er 2. kvartal 2022.

Kilde: Finans Danmark, Nykredit Markets

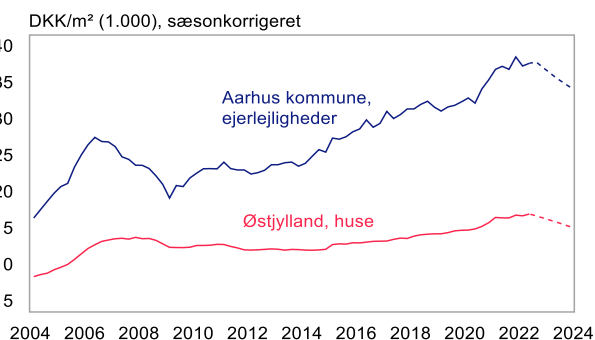
København



Anm.: København er landsdelene byen København og Københavns omegn bestående af 13 kommuner. Byen København består af kommunerne København, Frederiksberg, Dragør og Tårnby.

Kilde: Nykredit Markets

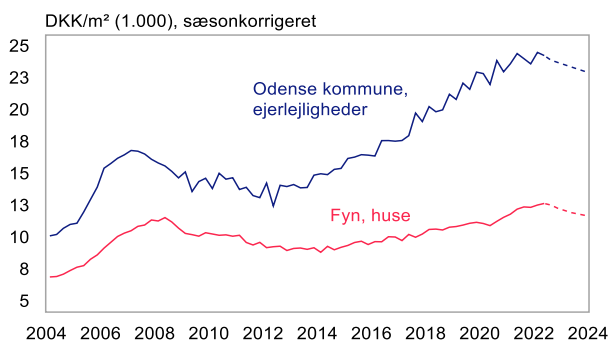
Østjylland



Anm.: Østjylland består af 11 kommuner afgrænset af Randers mod nord, Silkeborg mod vest og Hedensted mod syd.

Kilde: Nykredit Markets

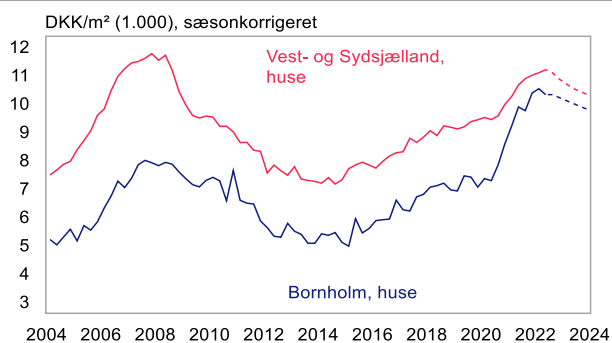
Fyn



Fyn har 10 kommuner.

Kilde: Nykredit Markets

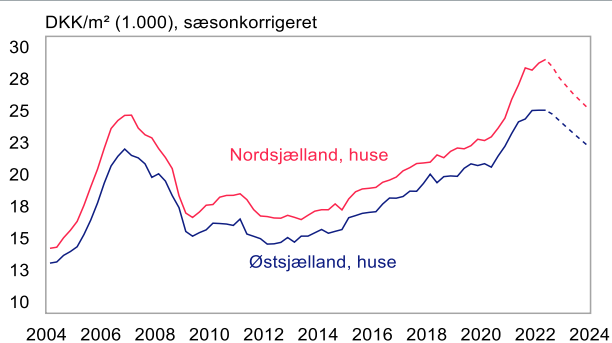
Vest- og Sydsjælland samt Bornholm



Vest- og Sydsjælland har 12 kommuner på Sjælland og Lolland-Falster. Sjælland er afgrænset på den østlige side af Odsherred, Holbæk og Ringsted samt på den nordlige side af Faxe og Stevns.

Kilde: Nykredit Markets

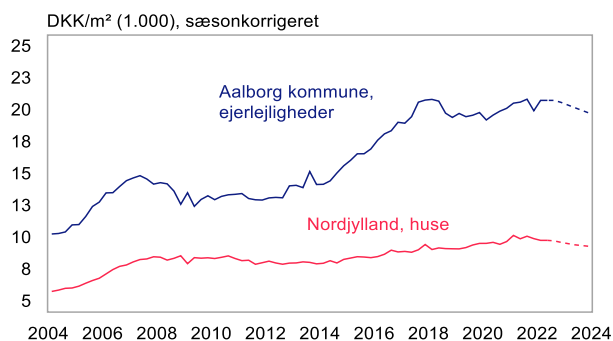
Nordsjælland og Østsjælland



Østsjælland omfatter Roskilde, Lejre, Greve, Solrød og Køge. Nordsjælland har 11 kommuner øst for Isefjorden og er afgrænset på den sydlige side af Frederikssund, Egedal, Furesø og Rudersdal.

Kilde: Nykredit Markets

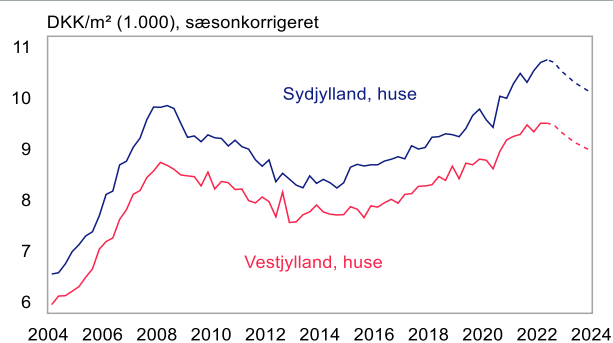
Nordjylland



Nordjylland har 11 kommuner, inklusive Mariager-Fjord, Vesthimmerland, Morsø og Thisted mod syd.

Kilde: Nykredit Markets

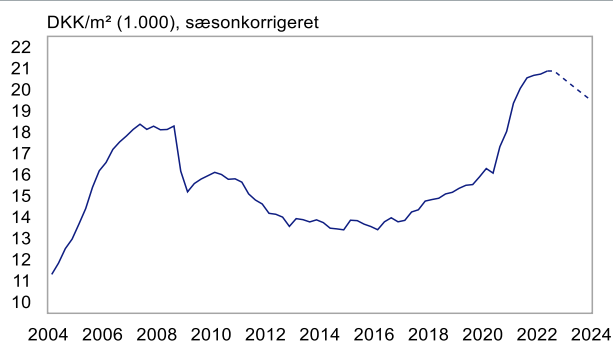
Sydjylland og Vestjylland



Vestjylland har otte kommuner syd for Limfjorden og er afgrænset af Viborg og Ikast-Brande mod øst samt Herning og Ringkøbing-Skjern mod syd. Sydjylland har 12 kommuner afgrænset af Varde, Billund og Vejle mod nord.

Kilde: Nykredit Markets

Fritidshuse, hele landet



Kilde: Nykredit Markets

DISCLOSURE

Dette materiale er udarbejdet af Nykredit Markets, der er en del af Nykredit Bank A/S. Nykredit Bank A/S er en finansiel virksomhed, der er under tilsyn af Finanstilsynet.

Denne analyse er en "ikke-uafhængig analyse" udarbejdet af Fixed Income and Nordic Research i Nykredit Markets. Ikke-uafhængige analyser er markedsføringsmateriale og udgør ikke-uafhængige objektive investeringsanalyser, og de er derfor ikke underlagt de juridiske krav, som gælder for uafhængige investeringsanalyser. Der gælder derfor heller ikke et handelsforbud inden udbredelsen af markedsføringsmaterialet.

DISCLAIMER

Dette materiale er udarbejdet af Nykredit Markets til personlig orientering for de investorer, som Nykredit Markets har udleveret materialet til. Materialet er baseret på offentligt tilgængelige oplysninger samt egne beregninger baseret herpå.

Nykredit Markets påtager sig intet ansvar for rigtigheden, nøjagtigheden eller fuldstændigheden af informationerne i materialet. anbefalinger skal ikke opfattes som tilbud om køb eller salg af de specifikke finansielle instrumenter, og Nykredit Markets påtager sig intet ansvar for dispositioner foretaget på baggrund af oplysninger i materialet.

Oplysninger i materialet om tidligere afkast, simulerede tidligere afkast eller fremtidige afkast kan ikke anvendes som en pålidelig indikator for fremtidige afkast, og afkast kan blive negativ. Oplysninger i materialet om kursudvikling kan ikke anvendes som en pålidelig indikator for fremtidig kursudvikling, og kursudvikling kan blive negativ. Gevinster kan blive forøget eller formindsket som følge af udsving i valutakurser. Såfremt materialet indeholder oplysninger om en særlig skattebehandling, skal investorer være opmærksomme på, at skattebehandlingen afhænger af den enkelte investors individuelle situation og kan ændre sig fremover. Såfremt materialet indeholder oplysninger baseret på bruttoafkast, kan gebyrer, provisioner og andre omkostninger påvirke afkastet i nedadgående retning.

Nykredit Bank A/S og/eller andre selskaber i Nykredit koncernen kan have positioner i værdipapirer omtalt i materialet samt foretage køb eller salg af samme, ligesom disse selskaber kan være involveret i corporate finance-aktiviteter eller andre aktiviteter for virksomheder, der er omtalt i materialet.

Materialet må ikke mangfoldiggøres eller distribueres uden samtykke fra Nykredit Markets.

Ansvarshavende redaktør: Chefstrateg Frederik Engholm

Nykredit - Kalvebod Brygge 1-3 - 1780 København V - Tlf. 44 55 18 00 - Fax 44 55 10 01